

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0324-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de julio del 2020

### **VISTO:**

El Expediente n.º 211-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192**, de un área de 358,23 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada, distrito de Comas, provincia y departamento de Comas, inscrito en la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Zona n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 143553 (en adelante, “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA<sup>[1]</sup> (en adelante, “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia n.º 053-2020 y Decreto Supremo n.º 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución n.º 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 1192 a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

4. Que, mediante la Carta n.º 356-2020-ESPS presentada el 25 de febrero de 2020 [S.I. n.º 05133-2020 (foja 01)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192, aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 1192” [2]), con la finalidad que se destine para el “Reservorio existente R-1”. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **a)** CD con información digital (foja 02); **b)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 03 al 05); **c)** Copia Informativa de la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (fojas 06 al 33); **d)** Título archivado n.º 0199038110 (fojas 34 al 42); **e)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación del área solicitada, área remanente y área Matriz (fojas 43 al 50).

5. Que, el artículo el numeral 41.1 del artículo 41 del T.U.O. del Decreto Legislativo n.º 1192” dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN” en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, asimismo, el citado numeral prescribe que la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

7. Que, por su parte, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante Resolución n.º 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva n.º 004-2015/SBN”).

**8.** Que, el numeral 5.4 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal adquieren la calidad de Declaración Jurada; asimismo, el numeral 6.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica de “el predio”, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

**9.** Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

**10.** Que, mediante Oficio n.º 654-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (foja 51 y 52), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del TUO del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

**11.** Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n.º 00448-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2020 (fojas 53 al 55), se concluyó que “el predio”: **i)** Forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización la Alborada en la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** Se encuentra ocupado y en posesión de SEDAPAL, cuenta con el reservorio R-1 (Activo 600527) y es calificado como bien de dominio público, por el servicio público existente (Reservorio) y por formar el área de parque; **iii)** Mediante Resolución MLM/AM-SMDU n.º 340 del 07 de julio de 1986, la Municipalidad de Lima Metropolitana aprueba la Habilitación Urbana solicitado por la Asociación de Pobladores de la Urbanización la Arboleda sobre un área de 697 183,00 m<sup>2</sup>, en base al plano n.º 056-86-MLM/OGO-DU-DRO, posteriormente mediante Resolución de Gerencia de Titulación n.º 900-99-COFOPRI/GT del 22-09-1999 y con el Plano de Trazado y Lotización de código 1436-COFOPRI-99/GT (con área de 624 393,86 m<sup>2</sup>) se inscribe la Habilitación Urbana a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización la Alborada en la Partida n.º P01200155 (manteniendo el área de parques al de 28 490,20 m<sup>2</sup>) del Registro Predial Urbano; **iv)** El administrado no ha presentado el Informe de inspección técnica.

**12.** Que, con Oficio n.º 01327-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020 [(en adelante “el Oficio”) foja 56], se comunicó a “SEDAPAL” la observación descrita en el ítem **iv)** del considerando precedente, a fin que ésta sea subsanada, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS.

**13.** Que, mediante Carta n.º 961-2020-ESPS presentada el 17 de julio de 2020 [S.I. n.º 10185-2020 (foja 59)] dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” remite el Informe de Inspección Técnica de fecha julio de 2019.

**14.** Que, mediante el Informe Preliminar n.º 00631-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (foja 60), se evaluó la documentación presentada, y se concluyó que se ha subsanado la observación formulada al documento solicitado.

**15.** Que, asimismo, se elaboró el Informe Técnico Legal n.º 0360-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020, en el cual se determinó que si bien “predio” forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor de la Asociación de Pobladores de la Urbanización la Alborada en la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se debe precisar que el área solicitada se encuentra dentro del área de parques de 28 490,20 m<sup>2</sup>, el cual es un aporte reglamentario, por tanto, corresponde su administración a la Municipalidad Distrital de Comas, en concordancia al artículo 73 de la ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.º 27972, que en materia de servicios públicos locales, establece que las municipalidades, provinciales o distritales, con carácter exclusivo o compartido, asumen competencias y funciones respecto al establecimiento, conservación, administración de parques zonales, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales, directamente o a través de concesiones, constituyendo así un bien de dominio público de origen y por su uso, toda vez que en “el predio” a la fecha viene funcionando el “Reservorio existente R-1”; en tal contexto, no es óbice para continuar con el presente procedimiento, toda vez que constituye propiedad del Estado bajo la administración de Municipalidad Distrital de Comas, de conformidad con el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TULO del Decreto Legislativo n.º 1192”, concordado con el literal d) del artículo 17-E del Decreto Legislativo n.º 1358<sup>[3]</sup>.

**16.** Que, la ejecución del “proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo n.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo n.º 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”.

**17.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “TULO del Decreto Legislativo n.º 1192”, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público - entiéndase para el presente procedimiento áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana - del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

**18.** Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.

**19.** Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.º 004-2015/SBN” establece en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentren adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de lo dispuesto por el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

**20.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso, para que sea destinado al “**Reservorio existente R-1**”.

**21.** Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “SEDAPAL” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión, resulta necesario independizar el área solicitada de 358,23 m<sup>2</sup> del predio inscrito en la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

**22.** Que, la “SUNARP”, queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece “el proyecto” con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la “SBN”, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo n.º 1192”.

**23.** Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo n.º 1192, “Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura”; Decreto Legislativo n.º 1280, “Decreto Legislativo que aprueba la ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento”, Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS; Ley n.º 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva n.º 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, Decreto de Urgencia n.º 053-2020, Decreto Supremo n.º 087-2020, Resolución n.º 0032-2020/SBN y el Informe Técnico Legal n.º 0360-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** de un área de 358,23 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la Asociación de Pobladores de la Urbanización La Alborada, distrito de Comas, provincia y departamento de Comas, inscrito en la Partida Registral n.º P01200155 del Registro de Predios de la Zona n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 143553, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192, del área descrita en el artículo primero a favor del SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, reasignándose su uso, con la finalidad que lo destine al “Reservorio existente R-1”.**

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.º IX - Sede Lima procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 20.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

2 Se sistematizaron las siguientes normas: Decreto Legislativo n.º 1210, Decreto Legislativo n.º 1330 y Decreto Legislativo n.º 1366.

3 **Artículo 17-E.- Actos comprendidos en el procedimiento especial de saneamiento físico legal de bienes inmuebles estatales**

(...)

d) Inscripción y/o independización de áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en el proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

(...)